

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
東京（林）-1 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷津不動産鑑定所
東京（林）-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 谷津 繁
鑑定評価額	1,270,000 円	10 a 当たりの価格	72,700 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		4.9 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
				倍率種別		純

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番		西多摩郡奥多摩町川野字大ざす5 2 6 番 1 6 外				地積 (㎡)		17,466														
	土地の利用の 現況		周辺の土地の利用 の現況		基準地から 搬出地点まで の搬出方法	搬出地点の 道路の状況	最寄駅及び 距離	最寄集落 及び距離	公法上の規制														
	用材林地（杉、 檜、から松）		標高6 5 0 m、約3 5 度の北向き傾斜 で、杉、檜、から松 人工造林地域		公道隣接 0m	4m町道	奥多摩 14km	峰谷 200m	都計外 地森計 国立公(普通) (その他) 土砂特警														
									地域の特性	農村林地													
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 300 m、北 0 m																				
	標準的規模等		規模 15,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北) 向 35°																				
	地域的特性		特記 事項		特にない		道 路		4 m町道		交通 施設		奥多摩駅 西方14km		法令 規制		都計外 土砂特警						
	地域要因の 将来予測		都心部や近隣市の中心市街地への接近性に劣る急傾斜の林地地域であり、開発の期待性は極めて乏しく、地域要因に大きな変化は認められないため、当面は人口造林地域として現況を維持するものと予測する。																				
(3) 最有効使用の判定			用材林地としての利用							(4)対象基準地の		ない											
(5)鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格 72,700 円/10a					個別的要因													
			控除法		控除後価格 / 円/10a																		
			収益還元法		収益価格 / 円/10a																		
(6)市場の特性			同一需給圏は西多摩地区を中心とした多摩全域の林地地域である。需要者の中心は同一需給圏内で林業を営む個人または法人であり、同一需給圏外からの参入は少ない。長期に渡り林業及び林産業の採算性は低下しており、林地の需要も極めて弱く、景気は緩やかな回復傾向が続いているものの、地価は依然として弱含みで推移している。なお、中心となる価格帯については、取引事例が少なく地域や規模の大小等も雑多であることから把握が困難であった。																				
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由			当該地域は奥多摩町南西部に位置する農村林地地域であり、宅地化の影響は極めて少なく転換の想定は困難である。また近年は木材価格の回復傾向が見られるも、林業の採算性が芳しくない現下において、林業経営を想定することは現実性に欠けるため、控除後価格並びに収益価格は求めなかった。一方、比準価格は規範性等の高い事例から求めた価格で信頼性が高い。よって、比準価格を標準として周辺地域の地価変動率を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公 示 価 格 を 規 準 と し た 価 格	秤量の検討が可能である できない																						
	標準地番号		時点 修正		標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)			内 訳	標準化 補正		交通 自然 宅地化 行政 その他		地 域 要 因		交通 自然 宅地化 行政 その他					
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100																
(9) 対 象 基 準 地 の 前 年	対象基準地の検討			[一般的 要 因] 町の人口は減少傾向にあるが、景気回復傾向を反映して不動産取引も比較的堅調だが、市場性等の優劣による需要の二極化が見られる。 [地 域 要 因] 行政による林業振興等の施策が図られているものの、依然として林地に対する需要は停滞しており、価格水準も弱含みで推移している。 [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。																			
	前年基準地		新規																				
	前年標準価格		73,800 円/10a																				
	変動率																						
		年間		-1.5 %		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況																	